

Bemærkninger til lovforslaget.

Almindelige bemærkninger.

De senere års meget store byggeri af enfamiliehus har aktualiseret spørgsmålet om en regulering af leveringsvilkårene på enfamiliehusmarkedet. Baggrunden herfor er især, at køberne af sådanne huse som regel har et betydeligt ringere kendskab til markedets produkter og leveringsforholdene end sælgerne – samtidig med at anskaffelsen af et enfamiliehus er af meget stor økonomisk rækkevidde for køberne. Der er som oftest tale om professionelle producenter og sælgere, medens bygherrerne eller køberne er usagkyndige, der kun en gang eller ganske få gange i deres liv kommer ud for anskaffelsen af eget hus. Investeringen i eget hus og de økonomiske følger heraf er normalt det betydeligste økonomiske engagement i en families tilværelse, og et fejlslagent huskøb kan være velfærdstruende for familien.

En række tilfælde, der bl. a. har været ført frem i den offentlige debat, har vist de alvorlige økonomiske vanskeligheder, som bygherrer og købere kan komme ud i, hvis et enfamiliehus er belastet med betydelige fejl og mangler. Hertil kommer de langt flere tilfælde, hvor der i mere begrænset omfang bliver tale om tab eller om, at køberne ikke har fået det hus, som de har forventet. Et meget betydeligt antal husanskaffelser sker naturligvis, uden at køberne har grund til misfornøjelse, men det er et samlet indtryk – selvom der ikke findes nogen statistisk opgørelse over fejl og mangler i enfamiliehusbyggeriet – at denne tilfredsstillende fungerende del af enfamiliehusmarkedet bør støttes af foranstaltninger, der kan rette op på de uheldige dele af markedet og i det hele føre til mere betryggende og overskuelige forhold for efterspørgerne af enfamiliehuse.

Der kan være en række forskellige årsager til, at anskaffelsen af et enfamiliehus kan forløbe utilfredsstillende for køberen. Blandt de mere betydningsfulde årsager kan især nævnes:

- Der er fejl og mangler ved det leverede hus, bedømt ud fra aftalen eller almindelige forudsætninger om godt byggeri,
- aftalebestemmelserne er ikke tilstrækkelig præcise til at sikre køberen det produkt, han har forventet, hvad angår materialer, konstruktioner og andre enkeltheder,
- aftalebestemmelserne er for uklare og upræcise, hvad angår de økonomiske betingelser og andre væsentlige vilkår,

- aftalebestemmelserne indeholder ansvarsfraskrivelse og andre særbetingelser fra sælgernes side, som stiller køberne urimelig ugunstigt,
- der er ikke mulighed for at få økonomisk dækning for mangelfhjælpning hos producenten.

Det retlige grundlag for forholdet mellem køber og sælger på enfamiliehusmarkedet har hidtil været den almindelige aftalefrihed og generelle regler såsom aftaleloven. Hertil kommer byggeforskrifternes bestemmelser om konstruktioner og udformning, som påses overholdt gennem de kommunale bygningsmyndigheder.

Aftaler om opførelse af enfamiliehuse baseres i et vist omfang på »Almindelige betingelser for arbejder og leverancer« af 1972, men i betydelig grad er der tale om aftaler, som er særlig udformet af producenterne.

Den offentlige interesse må især samle sig om den del af enfamiliehusmarkedet, der omfatter opførelse og salg af *typehuse*. Erhververe af typehuse må i særlig grad kunne forvente at få en på forhånd kendt standardvare og at få rimelige aftalevilkår.

Typehusområdet betegner det felt indenfor byggeriet, hvor erhvervelse af et hus mest nærmer sig varekøb, og hvor en række almindelige forbrugersynspunkter, bl. a. om forudgående deklarering, lettest kan gøres gældende.

På typehusområdet er der også blevet gennemført den eneste hidtidige ordning, der har karakter af en varedeklarationsordning. Ordningen er beskrevet i det nedenfor omtalte bilag, afsnit 2, og det er her også nævnt, at ordningen er blevet stillet i bero.

Herefter har Foreningen af typehusproducenter, Kommunernes Landsforening og Dansk Bygningsinspektørforening forhandlet om en frivillig typehusdeklarationsordning. Forskellene mellem denne ordning og lovforslaget redegøres der for i det følgende.

Boligministeriet har overvejet, hvorledes forholdene på enfamiliehusmarkedet kunne forenkles og betrygges for bygherrerne og køberne, bl. a. med udgangspunkt i den tidligere omtalte almindelige debat om byggefejl og »byggesjusk«. Disse overvejelser har fået en fastere baggrund med Forbrugerkommissionens betænkning af 1975, hvori der foreslås en tvungen varedeklaration for alle nybyggede typehuse.

Forbrugerkommissionens redegørelse og forslag er optaget som bilag til lovforslaget.